

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO
ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI KOREGAVIMAS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
S-VT-45-25-743**

2025-10-28

1. ĮVADAS

Lietuvos kaimo kraštovaizdis nuolat kinta, veikiamas žmogaus etnokultūrinės veiklos, gamtinių, ekonominių, politinių, bei socialinių veiksnių. Vienas iš pagrindinių veiksnių, formuojančių kaimo kraštovaizdį, yra ūkininko sodyba su priklausiniais, dirbamais laukais, ganyklomis pievomis ir želdynais.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas tai vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės naudojimu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir jai alternatyvios veiklos subjektų žemės valdas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti rengiamas, kai nustatomos naujos ūkininko sodybos ribos ir šios sodybos statinių, t. y. vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti, statybos zona, bei numatomos žemės tvarkymo priemonės, reikalingos planuojamai ūkininko sodybai statyti ir eksploatuoti bei ūkininko veiklai vykdyti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti rengimo etapai:

1. parengiamasis;
2. specialiojo teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas, kurio metu įvertinama esama būklė, parengiami ir konkretizuojami sprendiniai;
3. baigiamasis etapas (dokumento sprendinių viešinimo supaprastinta tvarka, derinimo, tikrinimo, tvirtinimo ir registravimo stadijos).

2. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos vieta ir plotas: žemės sklypas Ignalinos r. sav., Ignalinos sen., Strigailišio k. v., Palūšės k., Pašakarvio g. 15A, kadastro Nr. 4557/0003:0085, plotas – 0,7143 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Planavimo organizatorius: **T.V.**

Projekto rengėjas: Juozas Jankauskas, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-647, Tarandės g. 34-403, Vilnius, Tel. Nr. +37062028500.

Planavimo tikslas: parinktos ūkininko ūkio sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos koregavimas (ūkininko sodybos statinių statybos zonos patikslinimas).

Planavimo uždaviniai: patikslinti suplanuotos žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, kurioje galima numatoma statyba, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldo saugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Planavimo išėities duomenys:

1. 2025 m. gegužės 26 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 6KPI-30-(15.6.3 E.) „DĖL KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO, PATVIRTINTO NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS IGNALINOS IR VISAGINO SKYRIAUS VEDĖJO 2021 M. SPALIO 26 D. ĮSAKYMU NR. 39KPI-34-(14.39.125 E.) „DĖL KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO PATVIRTINIMO“, KOREGAVIMO PRADŽIOS IR PLANAVIMO TIKSLŲ“.
2. Planavimo darbų programa patvirtinta planavimo organizatoriaus.
3. 2025 m. birželio 19 d. Ignalinos rajono savivaldybės išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37202071.
4. 2025 m. liepos 4 d. Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko išduotos planavimo sąlygos Nr. REG37876503.
5. 2025 m. gegužės 29 d. AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos planavimo sąlygos Nr. REG36135127.

6. 2025 m. gegužės 30 d. Valstybinės miškų tarnybos išduotos planavimo sąlygos Nr. REG36152139.
7. 2020 m. lapkričio 30 d. Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko direkcijos raštas Nr. (2.21.)-1128 „Dėl planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo išvados“.
8. VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas.
9. Žemės sklypo planas M 1:1000.
10. 2022-2023 metų LR M 1:10000 rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT.

Teisės aktai ir normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis parengtas projektas:

1. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymas Nr. 3D-438/D1-614 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 patvirtinti „Gamtinio. karkaso nuostatai“.
6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.
7. Aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 patvirtinti „Gamtinio. karkaso nuostatai“.
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.
9. STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.
10. Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. T-138 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ patvirtintas Ignalinos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas;
11. Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planai) patvirtinta LR Vyriausybės 2017 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 455).

12. Aukštaitijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas (patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m birželio 28 d. įsakymu Nr. D1-513).
13. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo pakeitimo įstatymas.

Pastabos : Projektas rengiamas vadovaujantis projekto rengimo metu galiojančiais teisės aktų reikalavimais ir normatyviniais dokumentais.

3. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Pertvarkoma teritorija – 0,7143 ha dydžio teritorija, esanti Pašakarvio g. 15A, Palūšės k., Ignalinos sen., Strigailišio k. v., Ignalinos r. sav., žemės sklypo, kad. Nr. 4557/0003:0085.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizė atlikta vadovaujantis planuojamo sklypo matavimų duomenimis, vietos apžiūros metu planavimo organizatoriaus ir plano rengėjo surinktais duomenimis, aplinkinių teritorijų tyrimo duomenimis, analizės metu išanalizuoti planuojamai teritorijai galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Žemės sklype esantys registruoti pastatai – Gyvenamasis namas (440058854534), Pirtis (440060718903).

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio paskirties žemei priskiriami žemės plotai, naudojami arba tinkami naudoti žemės ūkio produktų gamybai (tarp jų žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatyti plotai), kiemai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, žemės plotai užstatyti statiniais, naudojamais veiksiais, susijusiais su žemės ūkio produkcijos gamyba, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyto dydžio miškų plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, ir kitos šiuose žemės plotuose įsiterpusios ne žemės ūkio naudmenos (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimas Nr. 44 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“).

Planuojamame sklype vykdoma veikla neprieštaruja tokios paskirties sklypuose nustatytam naudojimo būdo turiniui. Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu pagrindinė planuojamos teritorijos naudojimo paskirtis keičiama nebus.

Planuojama teritorija (žemės sklypas, kad. Nr. 4557/0003:0085) yra pietvakarinėje Ignalinos rajono savivaldybės dalyje, Palūšės kaime, kuriame dominuoja kaimiškas kraštovaizdis. Nuo

Ignalinos miesto, kuriame randasi visa pagrindinė visuomeninė ir aptarnavimo infrastruktūra, planuojamas sklypas nutolęs apie 5,0 km.

Naudmenos

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo, Nr. 45/11892, duomenimis žemės ūkio naudmenų plotas analizuojamame sklype sudaro 0,7143 ha, iš jų – 0,1377 ha miškas, 0,5766 ha užstatyta teritorija.

Faktinės naudmenos patikslintos projektavimo metu, patvirtinus projektą bus atnaujinti kadastro duomeys.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo, Nr. 45/11892, duomenimis žemės sklypui, kad. Nr. 4557/0003:0085, teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos

Nekilnojamojo turto registre:

- 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0030 ha;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,1110 ha;
- 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0,1556 ha;
- 134. Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) - 0,7143 ha;
- 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0,5587 ha;
- 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,7143 ha;
- 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0887 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,1172 ha;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0002 ha;
- 134. Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) - 0,7143 ha;

Atlikus planuojamo žemės sklypo esamos situacijos analizę, siūloma tikslinti ir (ar) nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0337 ha.

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,1113 ha;

121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0776 ha;

126 Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,1377 ha;

134 Valstybiniai parkai (VI skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 0,7143 ha;

152 Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,5476 ha.

163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,7143 ha;

164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1546 ha;

Servitutai

Analizuojamam žemės sklypui nustatytas servitutas:

212. Servitutas – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis). Leisti kitiems asmenims naudotis Lūšių ežero pakrante. Servituto plotas – 0,0887 ha. Servituto žymėjimas plane – S.

Gretimybės

Planuojamas žemės sklypas ribojasi su dviem privačiais žemės sklypais ir vienu valstybiniu šiaurės vakarinėje dalyje, 8 m pločio vietinės reikšmės keliu ir ežeru Lūšiai. Vakarų pusėje analizuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais kadastro Nr. 4557/0003:0227 ir 4557/0003:0403, rytų pusėje - su žemės sklypu kadastro Nr. 4557/0003:0076. Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su ežeru Lūšiai, o pietinėje - su 8 m pločio vietinės reikšmės žvyrkeliu.

Dirvožemis

Remiantis Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu Nr. 45/11892, vidutinis planuojamo sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas yra 25,2. Lyginant planuojamo žemės sklypo vidutinį našumo balą su vidutiniu žemės ūkio naudmenų našumo balu Ignalinos rajono savivaldybėje, kuris yra 29,5, bei vidutiniu Lietuvos Respublikos našumo balu, kuris yra 39,8, jis yra mažesnis, tačiau dirvožemio apsaugos specialioji sąlyga vis tiek yra taikoma dėl sklype esančios melioruotos žemės.

Dirvožemio erdvinių duomenų rinkinio M1:10 000 Dirv_DR10LT (vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis, šaltinis: www.geoportal.lt) duomenimis analizuojamo sklypo dirvožemį

sudaro priesmėlis.

Inžinerinė infrastruktūra

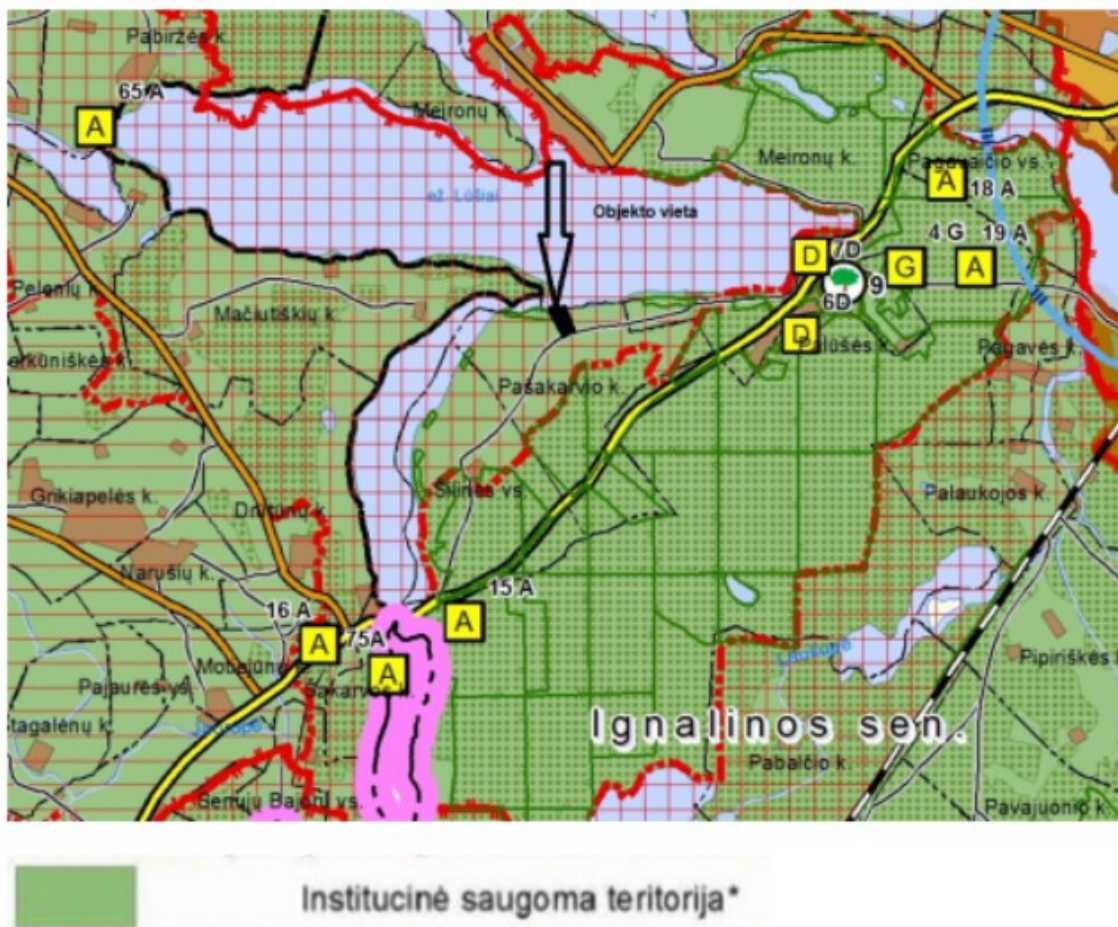
Analizuojamo sklypo teritoriją kerta 10 kV elektros oro linija. Aprūpinimas geriamu vandeniu analizuojamame sklype į esamus pastatus užtikrinamas iš įrengto artezinio gręžinio (paso Nr. 82576), o nuotekos tvarkomos įrengtais biologiniais nuotekų valymo įrenginiais. Sklype pastatų eksploatavimui taip pat yra žemos įtampos elektros įvadas.

Susisiekimas

Iki planuojamos teritorijos privažiuojama 8 m pločio keliu, į kurį patenkama tiesiogiai iš krašto kelio Nr. 114.

Ignalinos rajono savivaldybės bendrasis planas

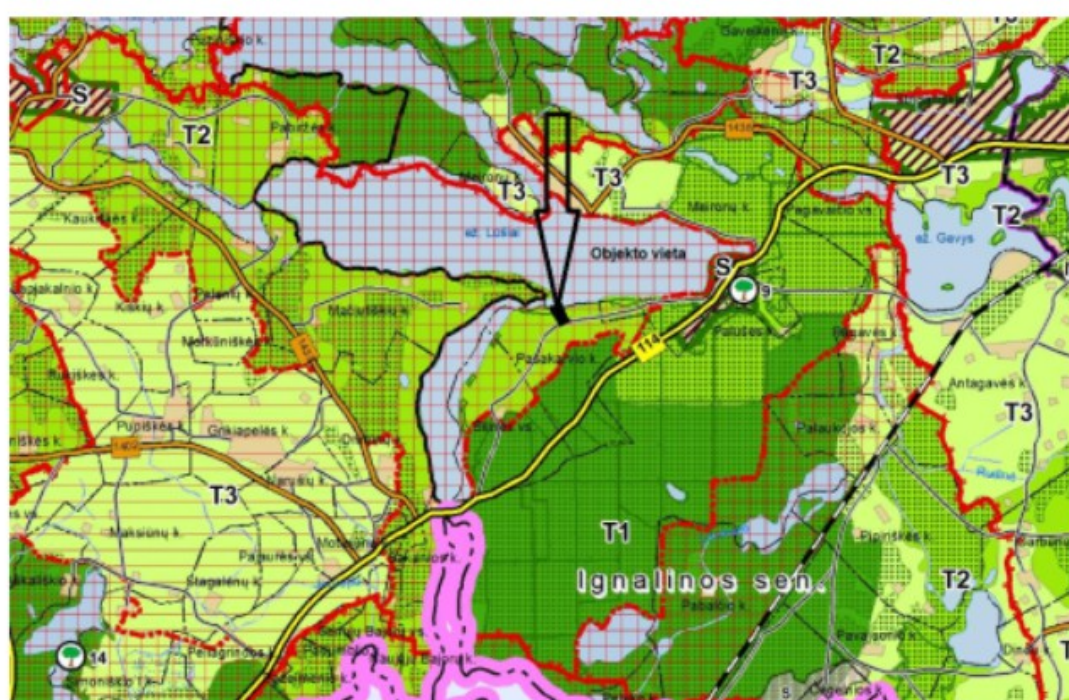
Ignalinos rajono savivaldybės bendrojo plano duomenimis (žr. pav. Nr. 1) analizuojama teritorija yra institucinėje saugomoje teritorijoje 1*, t. y. Aukštaitijos nacionalinio parko teritorijoje. Analizuojamas sklypas taip pat yra ir „Natura 2000“ teritorijoje.



1 pav. Ištrauka iš Ignalinos rajono savivaldybės bendrojo plano. Brėžinys: Sprendiniai. Žemės

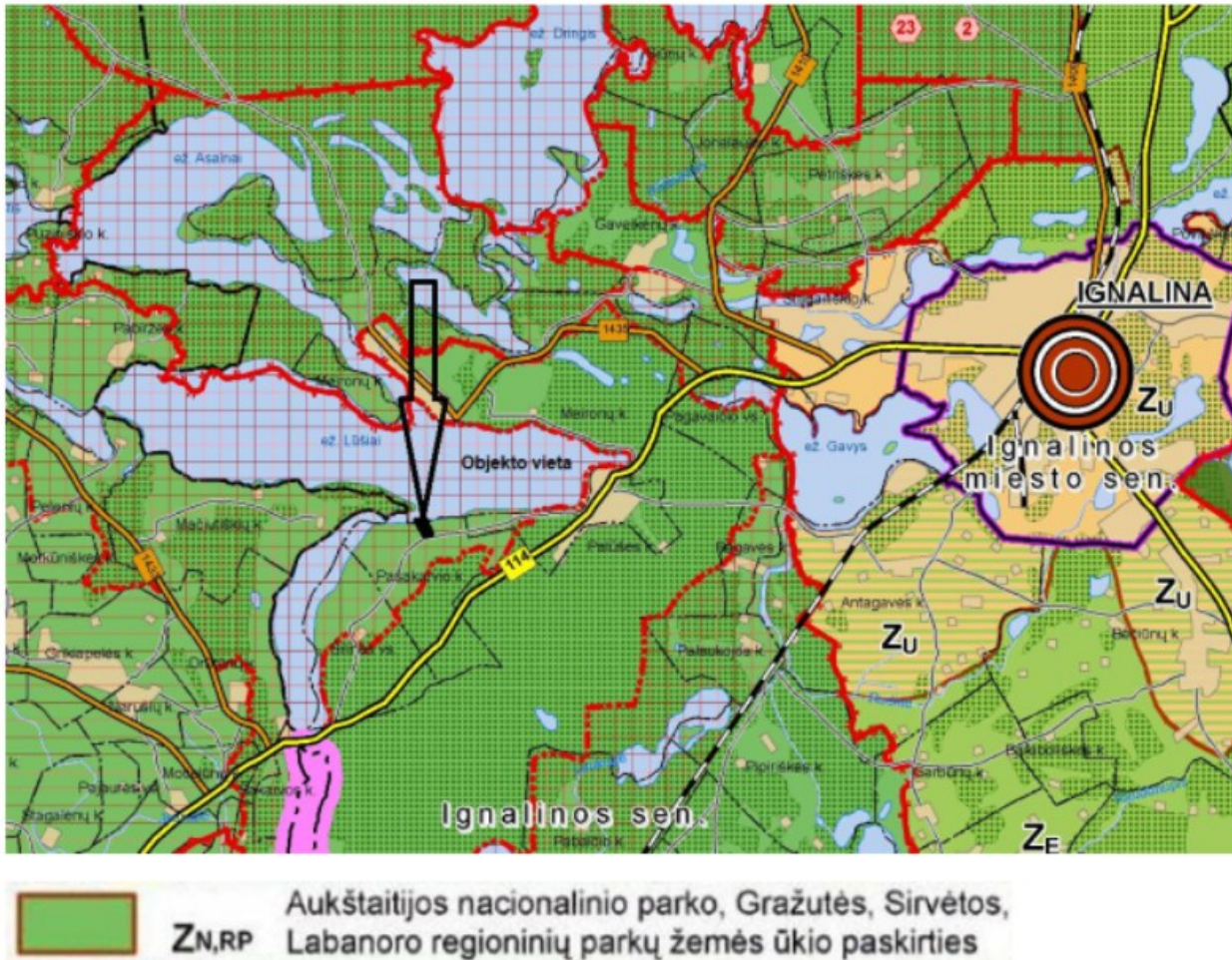
naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai.

Teritorijai taikomi reglamentai: gT2 – antrasis kraštovaizdžio apsaugos ir formavimo tipas (žr. pav. 2) lokalizuotas mišrios naudmenų mozaikos teritorijose, kuriose kaitaliojasi miškų ir žemės ūkio naudmenos, taip pat smarkiai pakeistos arba pažeistos gamtinės struktūros miškuose. Šių teritorijų tvarkymas yra kur kas sudėtingesnis, reikalingas tiek esamų funkcijų subalansavimas, tiek regeneracinės priemonės ekologinėms kompensacinėms gamtinės struktūros galioms stiprinti. Šioms zonoms būtini žemėnaudos struktūros pakeitimai – žemėnaudos sąskaidos didinimas, agrarinėse naudmenose įveisiant įvairaus dydžio želdinių juostas, grupes ar masyvus. Aktualus miškingumo didinimas dirvonuojančių, apleistų, didelio drėgnumo žemių sąskaita, apželdinant ir savaiminės renatūralizacijos keliu.



2 pav. Ištrauka iš Ignalinos rajono savivaldybės bendrojo plano. Brėžinys: Sprendiniai. Gamtinio kraštovaizdžio apsauga.

ZN,RP – Aukštaitijos nacionalinio parko žemės ūkio paskirties žemės, esančios ūkinio prioriteto funkcinėse zonose. Šiai zonai priskirtos žemės ūkio teritorijos, kurios patenka į kompleksines saugomas teritorijas. ZN,RP zonos pagrindinės funkcijos – vertingų gamtinių kompleksų ir objektų apsauga, ir tausojantis naudojimas. Į zoną patenkančių žemės ūkio teritorijų tvarkymą ir naudojimą reglamentuoja kompleksinių saugomų teritorijų, valstybinių parkų ir jų zonų nuostatai ir teritorijų planavimo dokumentai (žr. pav. 3).



3 pav. Ištrauka iš Ignalinos rajono savivaldybės bendrojo plano. Brėžinys: Sprendiniai. Žemės ūkio teritorijų vystymas.

M4g – ūkinių miškų sklypai (gamtinio karkaso teritorijose). Šis miškų naudojimo būdas numatytas, gamtinio karkaso teritorijose (žr. pav. 4), kur yra III grupės miškai (išskyrus draustinių miškus), tačiau vyraus ūkiniai miškai (IV miškų grupė). Kurių funkcija nepertraukiamai tiekti šalies ūkiui ir gyventojų reikmėms medieną laikantis aplinkosaugos reikalavimų ir gamtinio karkaso nuostatų ir nenualinant miškų, valyti orą, palaikyti gruntinio vandens lygį.

Analizuojamame žemės sklype esantis miško žemės plotas patenka į teritoriją, kuriai taikomas M1, M3 specialusis reglamentas (vyrauja ekosistemų apsaugos ir apsauginių miškų sklypai). Valstybinių parkų apsauginių zonų miškai, kurių paskirtis sumažinti neigiamą žmogaus veiklos ir infrastruktūros objektų poveikį valstybinių parkų rezervatų, draustinių, vandenių aplinkai ir produkuoti medieną.



4 pav. Ištrauka iš Ignalinos rajono savivaldybės bendrojo plano. Brėžinys: Sprendiniai. Miškų ūkio teritorijų vystymas.

Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planai).

Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schemas (ribų ir tvarkymo planų) duomenimis, šiaurinė planuojamos teritorijos dalis patenka į ŽAs – specializuoto apsauginio ūkininkavimo kraštovaizdžio apsaugos zoną, o pietinė dalis į ŽAb – bendrojo apsauginio ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną (žr. 5 pav.).



5 pav. Ištrauka iš Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schemos. Sprendinių brėžinys: teritorijos tvarkymas.

Naujos sodybos gali būti kuriamos: - ekologinės apsaugos funkcinio prioriteto zonose išskirtose bendrojo apsauginio ūkininkavimo (ŽAb) kraštovaizdžio tvarkymo zonose žemės ūkio paskirties sklypuose, 12 išskyrus Šilinės ekologinės apsaugos funkcinio prioriteto zonoje išskirtą bendrojo apsauginio ūkininkavimo (ŽAb) kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kurioje naujos sodybos gali būti kuriamos tik tuose žemės sklypuose, kurių plotas ne mažesnis kaip 0,7 hektaro, o sklypo plotis užstatymo linijoje ne mažesnis kaip 30 metrų; - ekologinės apsaugos funkcinio prioriteto zonų specializuoto apsauginio ūkininkavimo (ŽAs) kraštovaizdžio tvarkymo zonose žemės ūkio paskirties sklypuose, ne mažesniuose kaip 2 hektarai.

4. Sprendiniai

Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu nenustatomos naujos ūkininko sodybos ribos ir šios sodybos statinių t. y. vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties ir kitos paskirties statiniais reikalingais ūkininko veiklai vykdyti, o tik yra patikslinamos statybos zonos, t. y. nustatoma dar viena statybos zona – esamam registruotam nesudėtingam I gr. pastatui (pirčiai). Žemės tvarkymo priemonės: želdinių įveisimas, inžinerinių tinklų išdėstymas, dirbtinių vandens telkinių įrengimas nenumatomos. Projekto sprendiniais žemės naudojimo paskirtis ir būdas

nekeičiami.

Planuojamame žemės sklype parenkant vietą ūkininko sodybai vadovaujamosi anksčiau išvardintais planavimo išėities duomenimis, teisės aktais ir normatyviniais dokumentais, žemės sklypui taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų skirsniais, planuojamos teritorijos tikrosios būklės analize, bei planavimo organizatoriaus pageidavimais.

Ūkininko sodybos statinių ir žemės ūkio veiklai reikalingų kitos paskirties statinių statybos zonos

Anksčiau suprojektuota 0,2417 ha (žymėjimas plane – A) teritorija – statybos zona, kurioje teisės aktų nustatyta tvarka galima statinių statyba, šioje zonoje galima tik vieno vienbučio gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti, statyba. Šioje statybos zonoje jau stovi įregistruotas vienbutis gyvenamasis namas.

Šiuo projektu projektuojama 0,0058 ha (žymėjimas plane – B) teritorija, statybos zona, esamam įregistruotam pagalbinio ūkio paskirties pastatui – pirčiai.

Ištrauka iš 2021 m. patvirtinto kaimo plėtros projekto aiškinamojo rašto: Statinių statybos zona projektuojama pietinėje žemės sklypo, kad. Nr. 4557/0003:0085, dalyje, kuri Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų) duomenimis yra bendrojo apsauginio ūkininkavimo (ŽAb) kraštovaizdžio tvarkymo zonoje. Ūkininko sodybos statinių ir žemės ūkio veiklai reikalingų kitos paskirties statinių statybos zona projektuojama 3 metrų atstumu nuo planuojamo žemės sklypo vakarinės ir rytinės ribų (planuojamos žemės sklypo ribos yra patikslintos kadastriniais matavimais). Pietinė statybos zonos riba projektuojama už vietinės reikšmės 8 m pločio kelio apsaugos zonos ribų, t. y. 3 metrų atstumu nuo kelio briaunų. Šiaurinė statinių statybos zonos riba projektuojama ne arčiau kaip 50 metrų atstumu nuo ežero Lūšiai pakrantės apsaugos juostos (apsaugos juostos plotis – 20 metrų) ir sutampanti su bendrojo apsauginio ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zonos (ŽAb) riba, nurodyta Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schemoje. Suprojektuotoje ūkininko sodybos statinių statybos zonoje gali būti statomi statiniai, atitinkantys žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudojimo būdo – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai turinį. Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (Žin. 2013, Nr.128-6538, TAR, 2015-05835) - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai t. y. sklypai, kuriuose galima žemės ūkio veikla: žemės ūkio, maisto produktų gamyba ir apdorojimas, ūkyje pagamintų ir apdorotų žemės ūkio produktų perdirbimas ir šių produktų realizavimas, taip pat

paslaugų žemės ūkiui tiekimas ir geros agrarinės bei aplinkosauginės žemės būklės išlaikymas. Šiuose sklypuose galimi ūkininkų sodybų ir žemės ūkio veiklai ar alternatyviai veiklai reikalingi statiniai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus, kai už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnė kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne didesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūšio sodyboje. Pastatai negali būti statomi žemės sklype esančioje miško žemėje.

Pastaba – šio projekto metu patikslinama, kad kelio apsaugos zona yra 10 m.

Statybos zona, pažymėta indeksu B, suprojektuota esamos registruotos pirties eksploatacijai, t. y. numatant po 20 cm atstumą aplink pastatą.

Ūkininko sodyboje planuojami statyti statiniai turi būti projektuojami ir statomi atsižvelgiant į Aukštaitijos nacionalinio parko apsaugos reglamento (patvirtinto LR aplinkos ministro 2002 m. rugpjūčio 10 d. įsakymu Nr. 438 (LR aplinkos ministro 2011 m. birželio 28 d. įsakymo D1-513 redakcija) su vėlesniais pakeitimais) reikalavimus. Priklausiniai statomi ne toliau kaip 100 metrų atstumu nuo gyvenamojo namo (išskyrus pirtį).

Tinkamai apželdinta, tvarkinga ūkininko sodyba ir jos sukuriama aplinka pajvairins kraštovaizdį ir sudarys palankias sąlygas gyvenamajai aplinkai ir rekreacijai.

Susisiekimas

Įvažiavimas į suprojektuotą statinių statybos zoną numatomas pietinėje pusėje, iš su sklypu besiribojančio vietinės reikšmės kelio, į kurį patenkama tiesiogiai iš krašto kelio Nr. 114.

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis

Projekto sprendiniais pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis nekeičiama, pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės naudmenos

Patikslintos žemės naudmenos: žemės sklypo plotas – 0,7143 ha, iš kurių žemės ūkio naudmenų – 0,5585 ha, iš kurių pieva – 0,5585 ha, miško žemės plotas – 0,1377 ha, užstatyta teritorija - 0,0181 ha (pastatų užimamas plotas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Patikslintos žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0337 ha;
- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,1113 ha;
- 126 Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0,1377 ha;
- 134 Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) - 0,7143 ha;
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0776 ha.
- 152 Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,5585 ha.
- 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,7143 ha;
- 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1546 ha.

Žemės sklypo užstatymas Vadovaujantis Aukštaitijos nacionalinio parko apsaugos reglamento 17 punkto reikalavimais: „leidžiamas ūkininko sodybos pastatais, įskaitant fermas, užstatomas žemės plotas (išskyrus konservacinio ir rekreacinio funkcinio prioriteto zonas), kai žemės ūkio paskirties žemės plotas yra iki 3 ha – iki 700 m²“.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Gamtinio karkaso nuostatų 15 punkto nuostata, kad gamtinio karkaso žemės ūkio paskirties teritorijose draudžiama formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje pateiktu kompaktiškai užstatytos teritorijos apibrėžimu, atsižvelgiant į Ignalinos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų) sprendiniuose numatytas statybos galimybes gretimuose žemės sklypuose, bei siekiant išvengti kompaktiškai užstatytos teritorijos susiformavimo, planuojamo žemės sklypo užstatymo tankis gali būti nustatomas ne didesnis kaip 20 procentų.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte ūkininko sodybos vietai parinkti anksčiau buvo suprojektuota 0,2417 ha ploto teritorija, kurioje teisės aktų nustatyta tvarka galima statinių statyba, kurios sprendiniai įgyvendinti, t. y. gautas leidimas ir pastatytas vienbutis gyvenamasis namas. Konkretus sklypo sutvarkymas (statiniais užstatytas plotas, želdinių plotas, inžinerinis aprūpinimas) buvo išspręsti atskiru techniniu projektu projektuojant gyvenamąjį namą. Pastatytų statinių aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimo ir kt. tinklais yra išspręstas atskirais techniniais projektais. Vadovaujantis 2020 m. lapkričio 30 d. Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko direkcijos raštu Nr. (2.21.)-1128 „Dėl planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio

įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo išvados“, dalyje sklypo rekomenduojama palikti laisvą nuo pastatų teritoriją (pievą), kurioje vykdyti vėlyvesnį šienavimą, nepaversti ariama žeme, neįveisti miško, taip būtų sudarytos palankios sąlygos Europos Bendrijos svarbos saugomos rūšies griežlės (*Crex crex*) veisimuisi ir maitinimuisi. Projekto sprendinių brėžinys parengtas ortofotografiniame žemėlapyje, masteliu M1:1000. Panaudota kartografinė medžiaga – ORT 10LT, Nacionalinė žemės tarnyba prie AM 2022-2023.

Projekto rengėjas : Juozas Jankauskas

2025-10-28

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI
SPRENDINIŲ KEITIMO BRĖŽINYS M 1:1000
Planuojamos teritorijos bendras plotas 0.7143 ha

ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

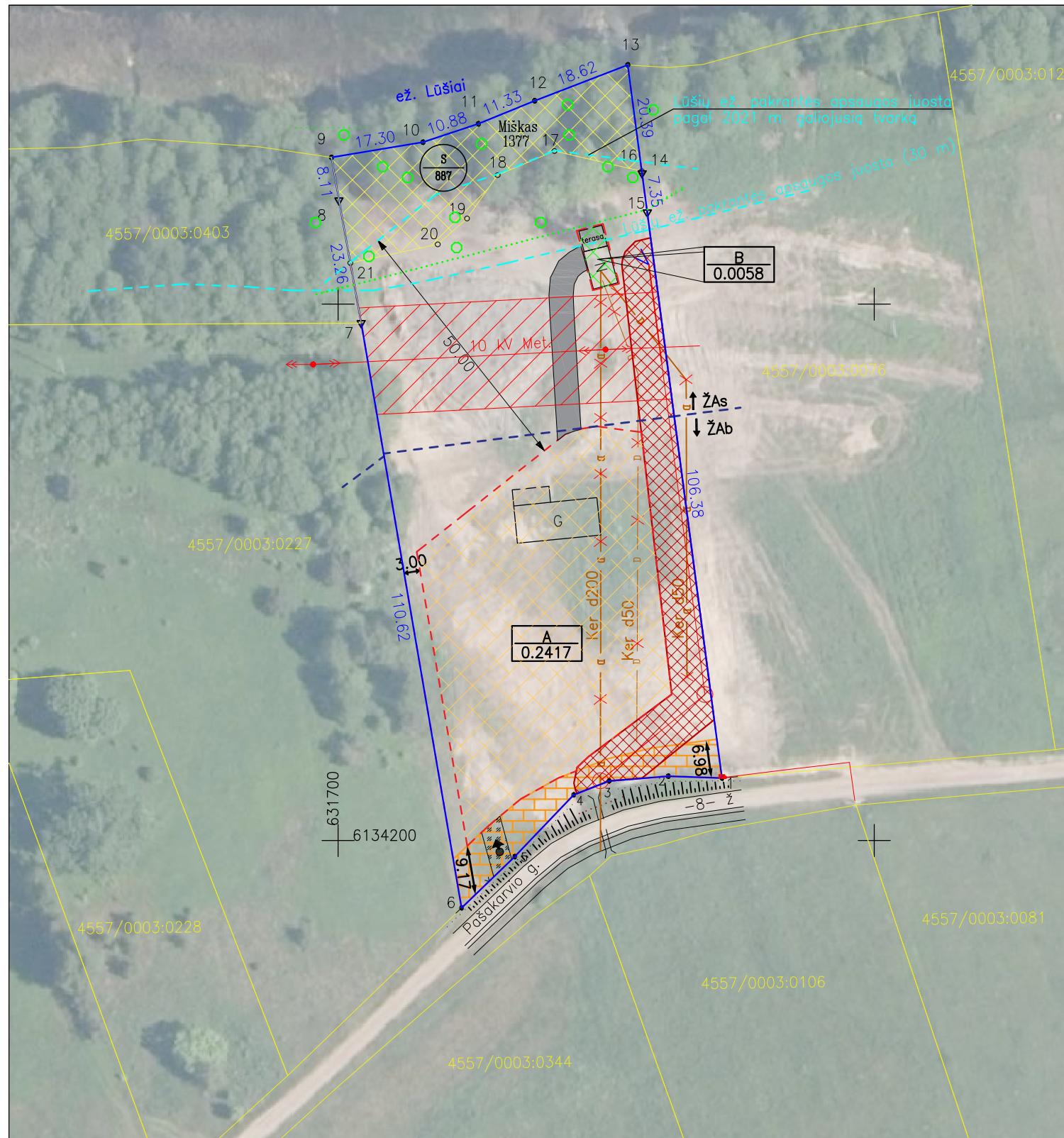
Kadastras:	vietovė	Strigailiščio	blokas	sklypas
Žemės sklypo kad. Nr.		4 5 5 7 0 0 0 3 0 0 8 5		
Gatvė, namo Nr.	Pašakarvio g. 15A			
Kaimas (miestelis)	Palūšės			
Seniūnija	Ignalinos			
Miestas (rajonas)	Ignalinos			
Apskritis	Utenos			
Plotas, ha	0.7143			
Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos		
1-6		Pašakarvio g. 8m.		
6-7	4557/0300:0227			
7-9	4557/0300:0403			
9-13		Ežeras Lūšiai		
13-1	4557/0003:0076			

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0.0337
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0.1113
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	0.1377
134	Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis)	0.7143
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0.7143
164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	0.1546
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0.0776
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	0.5429

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Sutartinio ženklo žymėjimas	Sutartinio ženklo aprašymas
	planuojamos teritorijos (žemės sklypo) riba ir ūkininko sodybos riba
	ūkininko sodybos statinių statybos riba
	esama ūkininko sodybos statinių statybos zona, nustatyta 2021 m. patvirtinto projekto metu
	ūkininko sodyboje esancio registruoto I gr. nesudėtingo statinio - pirties statybos zona
	gretimų žemės sklypų ribos
	ež. Lūšiai pakrantės apsaugos juosta
	miško žemės riba (LR miškų valstybės kadastro duomenimis)
	kraštovaizdžio tvarkymo zonų ribos (Aukštaitijos nacionalinio parko tvarkymo planas)
	esama 10 kV elektros oro linija bei jai taikoma 10 m pločio į abi puses apsaugos zona
	ūkininko sodybos vidaus kelias susisiekimui tarp statybos zonų
	vietinės reikšmės kelio apsaugos zona - žemės juosta po 10 metrus į abi puses nuo kelio briaunų
	esamas servitutas
	sklypo ribos posūkių taškai
	projektuojamas privažiavimas prie planuojamų statyti pastatų
	numatomi įrengti PE kontroliniai drenazo šuliniai
	projektuojami rinktuvai



Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000
skaitmeninis ortofotografinis žemėlapis ORT 10LT
Nacionalinė žemės tarnyba prie AM, 2021-2023

SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Naikinami ker. rinktuvai
	melioruotos žemės ir melioracijos sistemų apsaugos zonos. Bendrojo naudojimo drenazo rinktuvams apsaugos zona yra - žemės juosta išilgai drenazo rinktūvo, kurios ribos yra po 15 metrų abipus rinktūvo ašinės linijos. Tiksliai nustatčius (atsikasus) drenazo rinktūvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, - po 5 metrus abipus drenazo rinktūvo.

JUOZO JANKAUSKO INDIVIDUALI VEIKLA
VEIKLOS PAŽYMAS NR. 637930

TEL. NR. 8 620 28500, EL. P. JUOZAS.JANKA@GMAIL.COM

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė (pažymėjimo Nr.)	Data	A.V.
Matininkas		Juozas Jankauskas (2R-KP-647)	2025-10-28	

Žemės naudmenų eksplikacija (ha)														
Žemės sklypo savininkas/naudotojas	žemės sklypo Nr.	bendras plotas	Žemės ūkio naudmenos				miškas	krūmai	keliai		užstatyta teritorija	vandenys	kita žemė	nusausinta žemė
			iš viso	ariama	sodai	pieva			iš viso	iš jų servitutai				
T.V.	4557/0003.0085	0.7143	0.5476	-	-	0.5476	0.1377	-	-	-	0.0290	-	-	-

Koordinacijų sistema LKS-94			
Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6134211.64	631771.59
2	R	6134211.98	631761.59
3	R	6134211.10	631750.54
4	R	6134208.50	631743.93
5	R	6134196.98	631732.95
6	R	6134187.44	631723.02
7	R	6134296.46	631704.29
8	R	6134319.35	631700.15
9	R	6134327.34	631698.77
10	R	6134330.18	631715.84
11	R	6134333.60	631726.17
12	R	6134337.90	631736.65
13	R	6134344.60	631754.02
14	R	6134324.39	631756.69
15	R	6134317.10	631757.65
16	S	6134324.77	631756.64
17	S	6134328.54	631740.35
18	S	6134324.03	631729.76
19	S	6134315.97	631724.02
20	S	6134311.16	631718.59
21	S	6134307.65	631702.27

Esami ir projektuojami servitutai			
žemės sklypo Nr.	kodas	aprašymas	plotas, ha
4557/0003.0085	212	S Servitutas - teisė ribotai naudoti sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis)	0.0887